raadsvoorstel

Agendapunt 2023, nr. XI-pm
Zaaknummer 195785
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Geessinkweg 3

Aan de raad,

Inleiding
De eigenaar van Aarde-Werk de Stegge heeft op 5 januari 2020 een verzoek tot een principebesluit ingediend om het bestaande duurzaamheidscentrum planologisch te regelen. Het verzoek betreft een herziening van het geldende bestemmingsplan waarbij de illegale uitbreiding van het bestaande duurzaamheidscentrum wordt gelegaliseerd. Tijdens het proces van principeverzoek tot vaststelling heeft veel overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer over de mogelijkheden en inrichting van het erf. Daarnaast heeft voor de beantwoording van de zienswijzen veel overleg plaatsgevonden. Op basis van de ingediende zienswijzen en de aangenomen motie tijdens de raadsvergadering van 20 april 2023 is het plan aangepast.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Geessinkweg 3’ vast te stellen overeenkomstig het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, een en ander vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0294.BP2107BGGEESSNKWG3-VA01 met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid
De legalisatie van de uitbreiding van het duurzaamheidscentrum is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om medewerking te kunnen verlenen aan dit verzoek. Het verzoek ziet op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - Cultuurlandschap' naar 'Maatschappelijk'.

Het totale plan zorgt dat de omgevingskwaliteit per saldo toeneemt, waardoor het plan een toegevoegde waarde betreft voor het buitengebied van Winterswijk. Het plan is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten uit de omgevingsvisie Buitengebied.

Beoogd(e) effect(en)
Met het plan wordt de uitbreiding van het duurzaamheidscentrum deels gelegaliseerd.

Argumenten
Benodigde bestemmingsplanwijziging
De Stegge is opgericht in 2006 en inmiddels uitgegroeid tot een centrum waar duurzaamheid in alle facetten te zien en te beleven is. Uniek is de integrale benadering waarmee de Stegge zich een eigen plaats in dit thema heeft verworven. Deze integrale benadering maakt dat bezoekers van de Stegge geïnspireerd worden tot een levensstijl waarin duurzaam handelen “normaal” is en waar ze ook de instrumenten en methodes leren om daar praktisch vorm aan te geven. De Stegge heeft een cursus- en trainingsprogramma voor particulieren, professionals en beleidsmakers. Alle programma’s zijn zowel in korte, inspirerende kennismakingsworkshops te volgen als in langere, verdiepende programma’s. Een groot aantal deelnemers uit binnen- en buitenland bezochten deze plek in het Winterswijkse buitengebied en namen kennis en inspiratie mee huiswaarts. Onderdeel van het totale plan is het toevoegen van een bedrijfswoning in de bestaande schoppe. De Hooiberg krijgt in plaats van de schoppe de functie van cursusruimte met een tijdelijke slaapgelegenheid voor een cursusleider. Daarnaast worden meerdere illegale bouwwerken bij het compact erf gelegaliseerd.

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Geessinkweg 3 Winterswijk-Kotten 2011' en ‘Integrale herziening buitengebied Winterswijk’. Het plangebied heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’ en ‘Agrarisch – Cultuurlandschap’. De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor een informatie- en cursuscentrum en agrarische gronden. Over de volledige gronden van het plangebied is nu een duurzaamheidscentrum aanwezig. Binnen de agrarische bestemming is dit gebruik niet toegestaan. Het geldend bestemmingsplan bevat (binnenplans) geen afwijkingsmogelijkheden waarmee medewerking kan worden verleend aan het verzoek. Een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is daarom benodigd.

Sluit aan op de uitgangspunten omgevingsvisie buitengebied Winterswijk
Een van de belangrijkste uitgangspunten van de omgevingsvisie buitengebied Winterswijk betreft het thema duurzaamheid. De eigenaar van het duurzaamheidscentrum zet sterk in op het versterken van de biodiversiteit van het gebied. Het gebruik van een duurzaamheidscentrum in combinatie met de ruimte voor cursisten/studenten en de versterking van de biodiversiteit sluit feilloos aan op deze uitgangspunten van de omgevingsvisie.

Functiewijziging gebouwen
Het radmakershuuske functioneert in de bestaande situatie als vakantiewoning. Dit gebruik van het karakteristieke bijgebouw wordt geregeld in het bestemmingsplan.

De schoppe in het plangebied betreft een cursusruimte met logiesmogelijkheid voor 7 cursisten. Het gebruik van deze schoppe wordt gewijzigd naar een bedrijfswoning.

De hooiberg gaat functioneren als cursusruimte met een tijdelijke slaapgelegenheid (maximaal 7 dagen) voor een cursusleider.

Te legaliseren en te verwijderen bijgebouwen
Binnen het plangebied staan meerdere illegale bouwwerken. Omdat deze bouwwerken noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het duurzaamheidscentrum, worden deze gelegaliseerd. Onderstaand een overzicht van de te legaliseren bouwwerken.

- Zonnepanelen voor de aardappelschuur tien stuks;
- Tuinkassen;
- Schuur voor verwarming werkplaats + uitbreiden met inpandig boerderijwinkeltje annex receptie;
- Opslaghok snippers;
- Composttoiletten.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de initiatiefnemer voor de niet vergunde bouwwerken alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moeten aanvragen.

De bestaande buitenkeuken, yurt en tiny house worden verwijderd.

Compact erf
Vanuit de Omgevingsvisie buitengebied is het van belang dat erven in het buitengebied van Winterswijk voldoen aan de erfinrichting volgens het beleidsstuk ‘Achterhoekse erven veranderen’. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat erven in het buitengebied compact dienen te zijn.
De kas die aan de noordzijde van het erf staat wordt daarom verwijderd. In plaats daarvan wordt dichterbij de bestaande woning op het erf een kleinere kas geplaatst. Deze wijziging is geregeld in het bestemmingsplan. Verder sluiten de te legaliseren gebouwen aan bij het bestaande compacte erf, waardoor de inrichting van het erf aansluit op het uitgangspunt van de omgevingsvisie buitengebied.

Landschappelijke inpassing
Op de kas na zijn alle bouwwerken die worden geregeld met dit bestemmingsplan reeds landschappelijk ingepast, zowel qua ligging als uitstraling. De kas langs de es wordt verwijderd. Hiervoor wordt een kleinere kas bij het erf van de bestaande bebouwing gerealiseerd, aansluitend bij het bestaande erf.
Voor het landschappelijk inpassen van het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is weergegeven in bijlage 1 van de toelichting. De uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan is voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van het bestemmingsplan.

Samenvatting
Het advies is het bestemmingsplan 'Geessinkweg 3' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Concreet worden de volgende onderdelen geregeld.

- radmakershuuske behouden als recreatiewoning;
- functie schoppe wijzigen naar bedrijfswoning;
- functie hooiberg wijzigen naar cursusruimte met tijdelijke slaapverblijf voor cursusleider (maximaal 7 dagen);
- zonnepanelen voor de aardappelschuur;
- tuinkassen;
- schuur voor verwarming werkplaats + uitbreiden met inpandig boerderijwinkeltje annex receptie;
- opslaghok snippers;
- composttoiletten

Financiële aspecten/risico's
De gemeentelijke kosten voor deze planprocedure zijn op de initiatiefnemers verhaald middels een legesfactuur. Deze legesfactuur is voldaan. Tevens is een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemers. Dit betekent dat het risico op planschade is neergelegd bij de initiatiefnemers.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
De procedure voor het herzien van bestemmingsplannen is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De in deze wet voorgeschreven bestemmingsplanprocedure is doorlopen. Op grond van dezelfde wet is uw raad bevoegd het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Aspecten van duurzaamheid
Het plan betreft het realiseren van een duurzaamheidscentrum.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Op het ontwerp van het bestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijzen hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen indieners, initiatiefnemer, participatieadviseur en behandelend ambtenaar van het bestemmingsplan. De zienswijzen en de reactie daarop is weergegeven in de 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Geessinkweg 3'. De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Zo is op basis van de ingediende zienswijzen besloten het aantal bedrijfswoningen in het plan te verminderen. Verder heeft initiatiefnemer besloten om het tiny house en de yurt te verwijderen. Daarnaast wordt het bouwvlak van de kas in het noorden van het plangebied verkleind en verplaatst richting het bestaande erf. Dit om omwonenden tegemoet te komen met hun uitzicht.

Vervolgprocedure/evaluatie
Wanneer uw raad instemt met dit voorstel en het bestemmingsplan vaststelt, dan zal dit vastgestelde plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Winterswijk, 17 oktober 2023

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de loco-secretaris, de burgemeester,

M. Keur B.J.J. Bengevoord